

ZARZĄDZENIE NR 275.2022
BURMISTRZA MIASTA SOCHACZEW

z dnia 2 listopada 2022 r.

w sprawie określenia trybu przeprowadzenia weryfikacji dochodów najemców lokali mieszkalnych

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U.2022.559 z późn. zm.¹), art. 21c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz.U.2022.172 z późn. zm.²) zwanej dalej ustawą, w związku z § 1 uchwały Nr XI/99/19 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 7 października 2019 r. w sprawie wieloletniego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2019-2025 oraz w związku z § 1 uchwały Nr XI/132/19 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Sochaczew, zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Osoby, które wynajmują lokal od Gminy Miasto Sochaczew, podlegają obowiązkowej weryfikacji dochodowej rozumianej jako sprawdzanie dochodu gospodarstwa domowego najemcy na dzień złożenia deklaracji pod względem spełnienia aktualnego kryterium określającego wysokość dochodu uzasadniającego zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony, zawartego w uchwale Nr XI/132/19 Rady Miejskiej w Sochaczewie to jest za „niski dochód” uzasadniający oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony uważa się średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który wynosi:

- 1) do 140% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) do 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Weryfikacji, o której mowa w ust. 1, nie podlegają osoby, które spełniają jeden z warunków:

- 1) nieprzerwanie są najemcami obecnie zajmowanego lokalu, a najem został nawiązany przed dniem 21 kwietnia 2019 r.;
- 2) nieprzerwanie są najemcami lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Sochaczew na podstawie umowy zawartej na czas nieoznaczony po dniu 21 kwietnia 2019 r. jeżeli:
 - a) tytuł do tego lokalu uzyskały na podstawie art. 11 ust. 9 lub art. 32 ustawy w związku z umową najmu zawartą przed tą datą, lub
 - b) do tej daty były najemcami innego lokalu na czas nieoznaczony z publicznego zasobu mieszkaniowego i dokonały zamiany tego lokalu;
- 3) są stroną umowy najmu socjalnego lokalu.

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079, 1561;

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 975, 1561.

3. Pierwsza weryfikacja dochodowa najemcy powinna być przeprowadzona po upływie 3 lat, od dnia zawarcia umowy najmu lokalu. Kolejne weryfikacje dochodowe najemcy, powinny być przeprowadzone w odstępach nie częściej niż co 3 lata od ostatniej weryfikacji.

4. Weryfikacji, o której mowa w ust. 1, dokonuje się z uwzględnieniem aktualnej na dzień składania deklaracji struktury gospodarstwa domowego zamieszkującego w lokalu, sytuacji zdrowotnej, rodzinnej i społecznej.

5. Przepisy ust. 2 stosuje się odpowiednio do osób, które wstąpiły w stosunek najmu po zmarłym najemcy z mocy prawa.

§ 2. 1. Wezwanie z żądaniem dostarczenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego powinno zawierać w szczególności informacje o:

- 1) wymaganym terminie złożenia deklaracji;
- 2) okresie za jaki należy wykazać dochody w deklaracji;
- 3) obowiązku udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w tej deklaracji, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego, na wezwanie wynajmującego;
- 4) możliwości podwyższenia czynszu i ustaleniu go w kwocie 4 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku w przypadku niezłożenia deklaracji lub innych dokumentów;
- 5) przesłankach jakie mają wpływ na spełnienie kryterium, o którym mowa w § 2 ust. 1 zarządzenia.

2. Zakład Gospodarki Komunalnej w Sochaczewie dokonuje weryfikacji dochodowej w terminie nie dłuższym niż 1 miesiąc od dnia otrzymania kompletu dokumentów wymaganych do przeprowadzenia tej weryfikacji.

3. W przypadku, o którym mowa ust. 1 pkt 4, Zakład Gospodarki Komunalnej odpowiedzialny za zarządzanie zasobem mieszkaniowym ustala wysokość czynszu wypowiadając jego dotychczasową wysokość w terminie 1 miesiąca od dnia upływu terminu na dostarczenie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa według zasad wynikających z art. 21c ust. 4 ustawy.

4. W przypadku, gdy w wyniku weryfikacji dochodowej średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego będzie wyższy niż kryterium, o którym mowa w § 1 ust. 1, Zakład Gospodarki Komunalnej w Sochaczewie odpowiedzialny za zarządzanie zasobem mieszkaniowym wypowiada oraz ustala wysokość czynszu według zasad wynikających z art. 21c ust. 5-8 ustawy w terminie nie dłuższym niż 1 miesiąc od zakończenia weryfikacji dochodowej.

5. Wypowiedzenie, o którym mowa w ust. 4, powinno dodatkowo zawierać informacje o możliwości:

- 1) złożenia wniosku o ponowne ustalenie wysokości czynszu stosownie do aktualnie osiągniętych dochodów określonych na podstawie aktualnej na dzień składania wniosku deklaracji, wraz z pouczeniem o formie i terminach dokonania czynności;
- 2) odmowy na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania umowy najmu wraz z pouczeniem o konsekwencjach wynikających z dokonania tej czynności;
- 3) zakwestionowania podwyżki wysokości czynszu oraz o sposobie i formie dokonania tych czynności.

§ 3. Informacje o czynnościach, o których mowa w § 2 ust. 1-5, umieszcza się w BIP Zakładu Gospodarki Komunalnej.

§ 4. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Komunalnej w Sochaczewie.

§ 5. 1. Zarządzenie podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Miasto Sochaczew.

2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.



BURMISTRZ
Piotr Osiecki

